

Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp	Vaststellen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22j, Zandvoort 29 en Flierensestraat 14 Gendt
Portefeuillehouder	G.H. Rasing
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-1503309

Beslispunten

1. De Reactienota Zienswijzen Zienswijzen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22j, Zandvoort 29 en Flierensestraat 14 Gendt vast te stellen;
2. het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22j, Zandvoort 29 en Flierensestraat 14, Gendt gewijzigd vast te stellen (met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.338-VG01) in afwijking van het ontwerp zoals ter inzage heeft gelegen c.q. digitaal beschikbaar is gesteld;
3. in het hiervoor genoemde TAM-omgevingsplan geen regels omtrent het kostenverhaal op te nemen.

Inleiding

Deze wijziging van het omgevingsplan omvat twee locaties: Zandvoort 29 en Flierensestraat 14 in Gendt. Hoewel de twee locaties geen onderlinge afhankelijkheid of relatie hebben, is vanuit praktisch oogpunt de keuze gemaakt om beide locaties mee te nemen in één TAM-omgevingsplan.

Voor beide locaties is een initiatief ingediend om op basis van het geldende functieveranderingsbeleid bedrijfsbebouwing te slopen waardoor ruimte ontstaat voor het omzetten van de bedrijfswoning in een burgerwoning met toevoeging van één nieuwe burgerwoning.

Aangezien de voorgenomen initiatieven niet rechtstreeks passen binnen het omgevingsplan van de gemeente Lingewaard (op de gronden 'Agrarisch' zijn geen woningen toegestaan), wordt voorgesteld om het omgevingsplan te wijzigen. Voor deze wijziging van het omgevingsplan is een ontwerp TAM-omgevingsplan opgesteld.

Zandvoort 29

De locatie Zandvoort 29 ligt in het buitengebied van Gendt. Op deze locatie bevindt zich een beëindigd glastuinbouwbedrijf met een bedrijfswoning en voormalige kas van circa 4.500m². De aanwezige kassen worden gesloopt waarbij de bedrijfswoning als reguliere woning behouden blijft of wordt herbouwd op dezelfde locatie. Doordat er circa 4.500 m² aan kas gesloopt wordt, bestaat op basis van het functieveranderingsbeleid de mogelijkheid om hiervoor één extra woning toe te voegen. De realisatie van deze extra woning zal plaatsvinden op een tegenover de slooplocatie gelegen perceel tussen de bestaande woningen Zandvoort 62 en 58. Bij beide woningen wordt een nieuw bijgebouw gebouwd. Op de uitsnede van het landschappelijk inpassingsplan is de situering van deze nieuwe woning weergegeven (tegenover de Zandvoort 29).



Landschappelijk inpassingsplan Zandvoort 29 Gendt

Flierensestraat 14

De locatie Flierensestraat 14 ligt eveneens in het buitengebied van Gendt. Op deze locatie bevinden zich naast een bedrijfswoning stallen en schuren ten behoeve van een voormalige varkenshouderij. Deze bijgebouwen hebben een oppervlakte van circa 845m². Het voornemen is om (een aanzienlijk deel van) de bedrijfsbebouwing te slopen, waardoor er ter compensatie één nieuwe woning is toegestaan. In de toekomstige situatie ontstaan er twee woonpercelen. De bedrijfswoning wordt een reguliere burgerwoning en een bijgebouw bij deze (voormalige) bedrijfswoning blijft behouden. Er wordt één extra burgerwoning gerealiseerd met een eigen bijgebouw.

Op onderstaande uitsnede van het landschappelijk inpassingsplan is de nieuwe situatie weergegeven.



Landschappelijk inpassingsplan Flierensestraat 14 Gendt

Ontwerp TAM-omgevingsplan

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22j, Zandvoort 29 en Flierensestraat 14, Gendt lag ter inzage van 31 december 2025 tot en met 11 februari 2026. Tijdens de inzagetermijn is één zienswijzen ingediend tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan.

In de Reactienota zienswijzen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22j, Zandvoort 29 en Flierensestraat 14 in Gendt is de zienswijze samengevat, van een reactie voorzien en een conclusie getrokken.

Het TAM-omgevingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld.

Beoogd effect

Door het slopen van de bedrijfsbebouwing kan met toepassing van het functieveranderingsbeleid de bestemming 'Agrarisch' omgezet worden naar 'Wonen' en één vrijstaande burgerwoning worden toegevoegd op/nabij de percelen Zandvoort 29 en Flierensestraat 14 in Gendt.

Argumenten

1.1. In de Reactienota Zienswijzen is aangegeven dat de ingekomen zienswijze aanleiding geeft tot het gewijzigd vaststellen van het TAM-omgevingsplan

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ingediend. Zoals in de Reactienota nader is uitgewerkt is er mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijze een nadere uitwerking en detaillering van de landschappelijke inrichting en een aangepast beplantingsplan voor beide percelen opgesteld en ingevoegd. De situering van het bouwvlak op de nieuwbouwlocatie aan de Zandvoort is zodanig aangepast dat de landschappelijke inpassing juist kan worden uitgevoerd en de maximaal toegestane hoogtes en m2 bijgebouwen zijn expliciet vastgelegd. Inmiddels zijn de bodemonderzoeken gereed en aan het TAM-omgevingsplan toegevoegd. Voordat de omgevingsvergunning afgegeven wordt, wordt de locaties door middel van een veldonderzoek grondig onderzocht. Op basis van de resultaten van het veldonderzoek wordt beoordeeld of de bodemkwaliteit van voldoende kwaliteit is voor de functie 'wonen' of dat de bodem eerst gesaneerd moet worden bij niet toereikende kwaliteit door verontreiniging.

Op deze manier is gewaarborgd dat de bodemkwaliteit passend is voor de beoogde functie voordat er begonnen wordt met de bouw van de woningen.

1.2. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Onder de Omgevingswet worden wijzigingen van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan getoetst aan het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). In de toekomstige situatie wordt de bedrijfsbebouwing gesloopt. De functie 'Agrarisch' wordt omgezet naar 'Wonen' waardoor de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. Door landschappelijke inpassing van de nieuw te realiseren burgerwoningen en het versterken van/terugbrengen van oorspronkelijke landschapskenmerken vindt een extra verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats. Uit de aangeleverde onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In paragraaf 4.5 is verwoord dat er voor beide locaties een 'milieuzone -spuitvrije zone' is opgenomen ter bescherming van de mogelijke gevolgen van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de nieuwe woonbestemmingen. Er is sprake van een nieuwe benaderingswijze. In plaats van dat getracht wordt de risico's op gezondheidsschade volledig weg te nemen, worden deze risico's inzichtelijk gemaakt en afgewogen tegen andere belangen. Dit is al gebruikelijk bij andere aspecten als luchtkwaliteit en externe veiligheid. Bij de voorliggende casussen zijn deze 'andere belangen' groter dan het risico op gezondheidsschade. Dit is onderbouwd in de bijgevoegde onderzoeken (bijlagen 9 en 10 bij de motivering). Deze benaderingswijze is nog niet getoetst en/of beoordeeld door de Raad van State.

1.3. Met het sluiten van de kostenverhaalsovereenkomsten is het kostenverhaal verzekerd

De beoogde ontwikkelingen maken dat in het TAM-omgevingsplan kostenverhaalsregels moeten worden opgenomen voor het kostenverhaal in verband met de economische uitvoerbaarheid van het plan. Dit kan achterwege blijven als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Daartoe zijn in dit geval kostenverhaalsovereenkomsten opgesteld. Door het aangaan van deze overeenkomsten is het kostenverhaal verzekerd.

1.4 Met het sluiten van de schadevergoedingsovereenkomsten is het risico op het moeten uitkeren van nadeelcompensatie afgedekt.

Door de beoogde ontwikkelingen kunnen omwonenden nadeelcompensatie (voorheen 'planschade' genaamd) vragen. Het beleid van de gemeente is dat de kosten voor nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemers komen. Hiervoor zijn schadevergoedingsovereenkomsten opgesteld. De initiatiefnemers hebben ingestemd met het aangaan van deze overeenkomsten. Door het aangaan van deze overeenkomsten kan eventuele nadeelcompensatie op de initiatiefnemers worden verhaald. Voordat het plan wordt vastgesteld zijn de schadevergoedingsovereenkomsten ondertekend.

Kanttelingen

--

Financiën

Het project wordt voor rekening en risico van de initiatiefnemers gerealiseerd. Met het opstellen en sluiten van de overeenkomsten is het kostenverhaal verzekerd en is de financieel-economische uitvoerbaarheid aangetoond.

Communicatie en participatie

Het ontwerp TAM-omgevingsplan lag voor eenieder gedurende een periode van zes weken ter inzage. Qua participatie schrijft de wet niet voor hoe deze exact vormgegeven moet worden, waardoor er ruimte is voor maatwerk. Dit betekent dat de inrichting van het participatieproces kan variëren afhankelijk van de locatie, het soort besluit, de omgeving en de betrokkenen. In de praktijk betekent dit dat er een breed scala aan participatiemethoden en -instrumenten beschikbaar zijn.

Voor beide locaties geldt dat de initiatiefnemers de direct belanghebbenden in de omgeving op de hoogte hebben gebracht.

Bekendmaking van het vastgestelde TAM-omgevingsplan vindt wederom plaats in het Gemeenteblad, het Gemeentenieuws en beschikbaar gesteld op ruimtelijkeplannen.nl en "Regels op de kaart", waarna belanghebbenden beroep kunnen instellen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De indiener van de zienswijze wordt per brief geïnformeerd.

Voortgang

Na de vaststelling ligt het TAM-omgevingsplan zes weken ter inzage met de beroepsmogelijkheden zoals hierboven beschreven. Als er geen beroep wordt ingesteld, is het TAM-omgevingsplan een dag na het aflopen van de beroepstermijn onherroepelijk.

Duurzaamheid

--

Bijlagen

1. De Reactienota zienswijzen TAM-omgevingsplan Zandvoort 29 en Flierensestraat 14 Gendt
2. De ingekomen zienswijze
3. De Motivering en regels TAM-omgevingsplan Zandvoort 29 en Flierensestraat 14 Gendt met bijlagen
4. Verbeelding TAM-omgevingsplan Flierensestraat 14 Gendt
5. Verbeelding TAM-omgevingsplan Zandvoort 29 Gendt
6. Concept raadsbesluit

Bemmel, 23 juni 2026

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,
de secretaris, de burgemeester,

drs. I.P. van der Valk

dr. P.T.A.M. Kalfs